

2. m.



[Handwritten signature]

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/301

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest IV., belterület 71422/181 hrsz. alatti,
a Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata osztatlan közös tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 29 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

2016. december 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 A földterület jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	8
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	11
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	11
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	12
6.1 Felhasználás.....	12
6.2 Jogi körülmények	12
6.3 Kompetencia.....	12
6.4 Megbízástól való függés	13
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	13
6.6 Felhasznált adatok.....	13
6.7 Felelősség kizárása	13
6.8 Rejtett hibák.....	13
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	13
6.10 Érvényesség.....	13
MELLÉKLETEK.....	14
Tulajdoni lap (2016.10.14.)	15
Térképmásolat (2016.10.18.)	16
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	25
Számítások	27
Képek.....	28
NYILATKOZAT.....	29

ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest IV., belterület 71422/181 hrsz. alatti**, a Budapest Főváros Önkormányzata 2154/2403 tulajdonában és a Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata 249/2403 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFKV Zrt.
Az értékelés érvényessége:	2016. december 16.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. december 6.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	parkoló, közterület			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest IV., belterület 71422/181 hrsz.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	71422/181			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L7	TSZT szerinti:	Vi-2
	KSZT szerinti:	L7-IV-I/2	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás (KÉSZ) életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	Teljes: 2 403 m ²		Értékelt: 2 403 m ²	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata		2154/2403	
	Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata;		249/2403	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A teljes ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **56 600 000 Ft + áfa**
azaz: **ötvenhatmillió-hatszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve): **23 555 Ft/m² + áfa**
azaz **huszonháromezer-ötszázötvenöt forint/m² + áfa**

A Fővárosi Önkormányzat tulajdoni aránya szerinti ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve: **50 735 000 Ft + áfa**
azaz: **ötvenmillió-hétszázharmincezer forint + áfa**

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat tulajdoni aránya szerinti ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve: **5 865 000 Ft/m² + áfa**
azaz **ötmillió-nyolcszázhatvanötezer forint + áfa**

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A korábban készült légi felvétel alapján ezen a területen pavilonsor volt. Vélhetően a földterület tulajdonjogilag nem volt rendezett, ezért történt meg ezek elbontása, valamint a terület telekalakítása.

Az ingatlan értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Az általunk használt összehasonlító adatoknál a kerületi önkormányzat pályázati felhívásban szereplő ingatlan adatait is felhasználtuk. A vagyonerőtelés számítások fejezetében található táblázat a szintterületi mutatókat veszi figyelembe, mely a telek fejleszthetőségére utal, tehát ez tükrözi leginkább az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító adatok nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-15\%$ -os sávon belül mozog.

Vagyonerőteléskor első lépésben a teljes földterületre állapítottuk meg a forgalmi értéket.

Második lépésben a tulajdoni hányad figyelembe vételével határoztuk meg az önkormányzatok résztulajdonában lévő földterületek forgalmi értékét.

Budapest, 2016. december 16.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gábor

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 02905/2001

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

Helyszíni szemle:

2016. december 6.-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

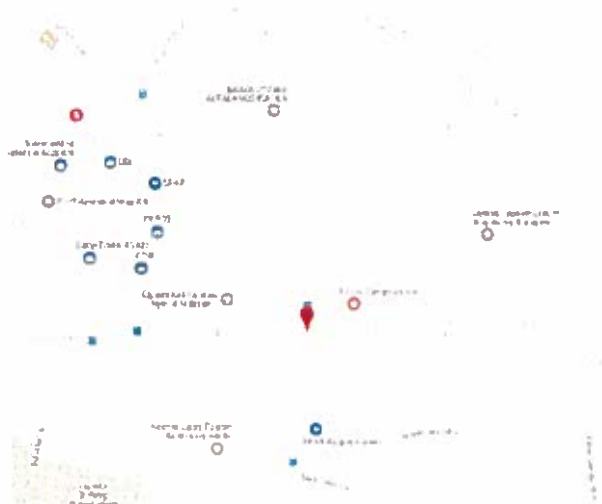
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

A IV. kerület a Duna folyam bal partján, Budapest északi részén fekszik, a Pesti-síkság része. Északon a főváros határa (Dunakeszi, illetve a Dunakeszi-tözegetavak), keleten a XV. (Rákospalota), délen a XIV. (Zugló), délnyugaton a XIII. kerület (Angyalföld), nyugaton a Duna folyam, azáltal a III. kerület (Óbuda) határolja.

A vizsgált ingatlanok a kerület Újpesti lakótelep kerületrészében helyezkednek el. Az alapellátást biztosító intézmények kb. 800 méteres körzetben megtalálhatóak.



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

A vizsgált telekingatlan közvetlenül a Kozma Lajos Faipari Szakközépiskola és a Görgy-Rózsa utca által határolt területen fekszik.

Tömegközlekedési kapcsolatok:

- villamos: 14;
- busz: 12, 14, 20E, 96, 220, 914.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

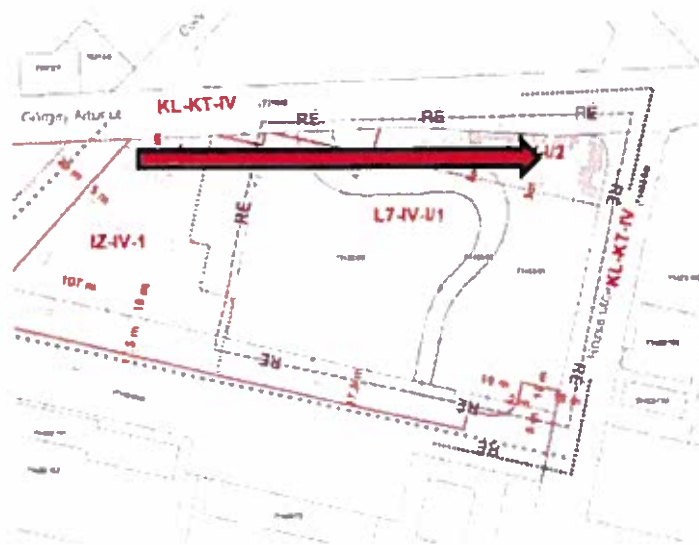
Ingatlan természetbeni címe:	Budapest IV., belterület 71422/181.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	cimképzés alatt
Helyrajzi száma:	71422/181
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 2154/2403 Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata 249/2403
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	parkoló, közterület
Telek alapterülete:	Teljes: 2 403 m ² , Értékelt: 2 403 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	- kialakítva T-82450 ttsz.-ú változási vázrajz alapján - vezetékjog 82 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

2.3 A földterület jellemzői**Telek szöveges leírása:**

Részben burkolt felületű ingatlanrész, melyen 3 db, kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő óriásplakát is elhelyezésre kerültek, gyalogos forgalma közepes. A burkolt részeket parkolóként hasznosítják.

Övezeti besorolása: FSZKT: L7
TSZT: Vi-2

KSZT: L7-IV-1/2
KÉSZ: még nem készült el



A beépítésre szánt területek övezetel
Az L7-IV-1/1 és L7-IV-1/2 jelű,
lakótelepi intézményi felhasználású építési övezet előírásai

115

- (1) Az L7-IV-1/1 építési övezet jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési intézmények területeinek építési övezete, ahol lakásépítés nem megengedett, kivéve a személyzet számára szolgáló lakásokat.
- (2) Az L7-IV-1/2 építési övezet jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató létesítmények területeinek építési övezete, ahol lakásépítés nem megengedett.
- (3) Az építési övezetben a melléképítmények közül:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladékirtató-terelő,
 - c) kert építmény,
 - d) folyadék- és gáziróló,
 - e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (4) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1. számú táblázat		JELENTŐS ZÖLDTELJELTŐ INTÉZMÉNYTERÜLET									
L7	L7-IV	beépítés módja	a telkek					az épület			
			Legkisebb Méretű		Legnagyobb méretű			megengedett			
			terület	szélesség	terület	szélesség	magasság	szélesség	magasság		
m ²	m	m ²	m	m	m	m	m				
L7-IV-1/1	közvetlen	SZ	2000	50	40	50	1,5	35	4,5	9,0	
L7-IV-1/2	közvetlen	SZ	2000	--	40	50	1,0	35	3,5	4,0	

- (5) Aranykővel szerkezet - a közterületről láthatóan - az épület színezéséhez, architektúrájához illeszkedően, azonos színben és szerkezettel létesíthető.

Beépítettség:	beépítetlen
Telek alakja:	szabálytalan alakú
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	részben fűvesített és burkolt felület, az ingatlan részen egy db fa található
Kerítés:	nincs
Közművek:	körműző utcában

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kerületen belüli elhelyezkedés • övezeti besorolása alapján fejleszthető 	<ul style="list-style-type: none"> • osztatlan közös tulajdon
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • osztatlan közös tulajdon megszüntetése 	<ul style="list-style-type: none"> •

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejleszteni területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok

- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeli le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zární.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápon számított forgalmi érték.

FELÉPÍTÉSE:

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a lisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leirással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végző érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelni kívánt ingallannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati és pályázati árakból kiszámítottuk a telkek alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők a kerületen belüli elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, méret, melynél a szintterületi mutató által építhető felépítmények méretét vettük figyelembe, közművek, esetleg bontandó épületek. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelni kívánt ingallantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-15\%$ -os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelni kívánt ingatlan értékének alapjául szolgáló szintterületi mutatóra vetített fajlagos árat eredményezte.

Vagyonértékeléskor első lépésben a teljes alapterületre állapítottuk meg a forgalmi értéket. Második lépésben a tulajdoni hányad figyelembe vételével határoztuk meg az önkormányzatok tulajdonában lévő földterületek forgalmi értékét.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az egész ingatlanra meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 2403 m² telkek tekintetében 56 600 000 Ft forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások rész 1. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

Budapest Főváros Önkormányzata 2154/2403 tulajdoni hányad értéke kerekítve: 50 735 000 Ft

Bp.Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata 249/2403 tulajdoni hányad értéke kerekítve: 5 865 000 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest IV., belterület 71422/181 hrsz. alatti, a Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata osztatlan közös tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására csak a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk, mert a fejlesztéssel kapcsolatban nem állt rendelkezésünkre adat.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

A teljes ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	56 600 000 Ft + áfa azaz: ötvenhatmillió-hatszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a telek alapterületre vetítve):	23 555 Ft/m ² + áfa azaz huszónháromezer-ötszázötvenöt forint/m ² + áfa
A Fővárosi Önkormányzat tulajdoni aránya szerinti ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:	50 735 000 Ft + áfa azaz: ötvenmillió-hétszázharmincötezer forint + áfa
A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat tulajdoni aránya szerinti ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:	5 865 000 Ft/m ² + áfa azaz ötmillió-nyolcszázhatvanötezer forint + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

6.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

6.4 Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

6.5 Szakmai szabályozások, sztxenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztxenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alkú során alakulhat ki.

6.10 Érvényesség

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2016. december 16.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:02905/2001

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2016.10.14.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest XIV. kerület 1143 Budapest, Pf. 131
 Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
 Nyilvántartási szám: 8040420161014081154Xi
 2016. 10. 14.
 Szektor: I. 51

ACDAR-RT ÉV ÉRT.
 Saltszéktelek 734357282 halmozott árban
 "előadóknak átadott"

1. az egyedi azonosító alokációs azonosító száma (az ingatlan megnevezésével)	terület m ²	terület m ²	terület m ²	terület m ²	terület m ²
1. tulajdoni hányag: 299/1003 bejegyzés száma: 8040420161014081154Xi jegyzési költség: 20160000 jegyzési költség: 20160000 adó: 20160000 cím: 1143 BUDAPEST XIV. KER. SALTSZÉK TEL. 10	0	0	0	0	0
2. tulajdoni hányag: 1154/1000 bejegyzés száma: 8040420161014081154Xi jegyzési költség: 20160000 jegyzési költség: 20160000 adó: 20160000 cím: 1143 BUDAPEST XIV. KER. SALTSZÉK TEL. 10	0	0	0	0	0
3. tulajdoni hányag: 1154/1000 bejegyzés száma: 8040420161014081154Xi jegyzési költség: 20160000 jegyzési költség: 20160000 adó: 20160000 cím: 1143 BUDAPEST XIV. KER. SALTSZÉK TEL. 10	0	0	0	0	0

TELJESítő
 BIZONYÍTÓ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

https://www.3.takar.net/hu/tulajlap/8040420161014081154Xi... 2016. 10. 14.

Térképmásolat (2016.10.18.)

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Mű- Keresleti Hivatala
Budapest, XIV., Úbogyai út 1-1500 Budapest, Pf. 138

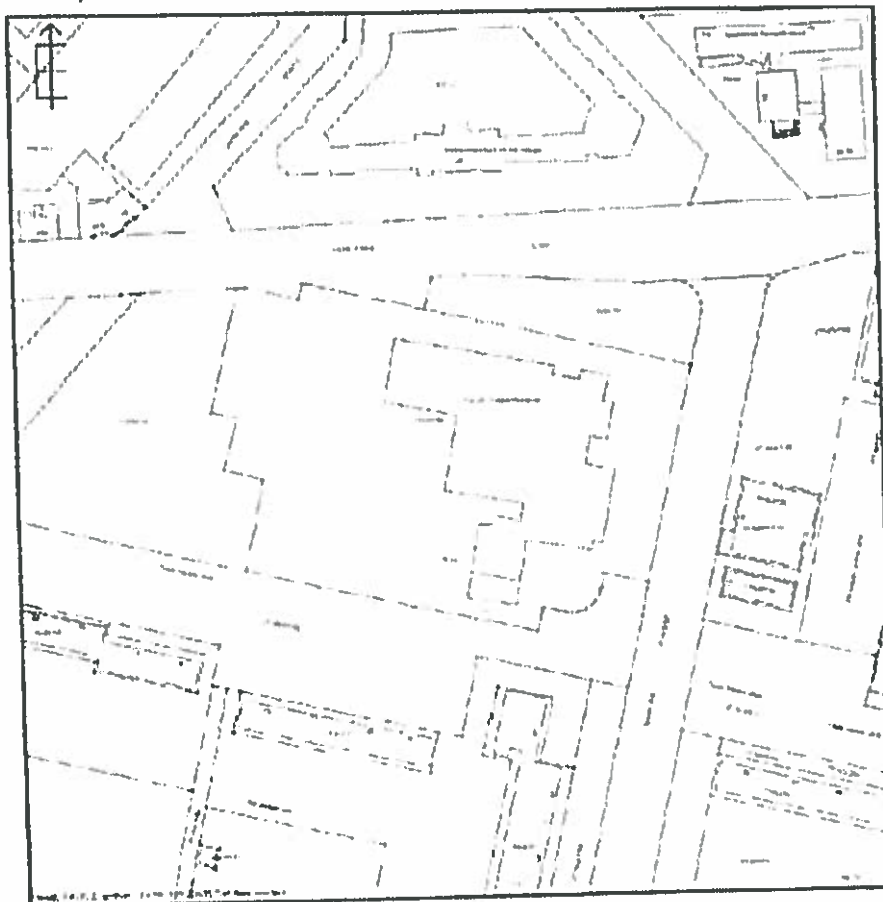
E-íntéses térképmásolat

2016.10.18. 11:27:37

Helyrajzi szám: 187/181/ST.0.181F belterület 71422/181

Mégrendelés szám: 944/7634/2016

Mértévtényező: 1:2000



A térképmásolat a kataszteri térkép alapján készült, az ingatlanok és az utak határait a kataszteri térkép adatai alapján mutatja meg.

Földhivatali határozat



Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA
BUDAPEST IV KER
István út 14.
1042



Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Polgármesteri Hivatal Ögyviteli Osztály	
2016-10-11	
Beérkezett: 2016.10.11	Előadta: [Signature]

Ügyiratszám: 97522/2/2016

Ügyiratszám: 87522/2/2016

Tárgy: tulajdonjog bejegyzés
elődegenitési tilalom felfüggetése
Ingatlanok határrendezése

Kérjük, hogy válaszában a fenti
Ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni!

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala, Dr. Kótvai Balázs ügyvéd (1042 Budapest, Árpád út 48-50. 1/3.) kérelmére indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban - ingatlanok határrendezése, tulajdonjog bejegyzés, elődegenitési tilalom felfüggetése tárgyában - meghozza a következő döntést

HATÁROZAT

A BUDAPEST IV. KER. belterület, 71422/88 helyrajzi szám alatt felvett
1/3. sorozám alatt 1/1 hányadban IV. KER. ÖNKORMÁNYZAT cím. 1041 BUDAPEST IV. KER. István
út 14. tulajdonában lévő ingatlan

lértélem

11/6 sorozám alatt - (A 71422/88 hrsz-ú ingatlan a T-82450 tsz-ú változási vázrajz alapján
megszüntetem (lásd kialakuló 71422/177-182 hrsz-ok és 72156 hrsz) szöveges megjegyzést
feltüntettem.

A BUDAPEST IV. KER. belterület, 71422/89 helyrajzi szám alatt felvett
1/4. sorozám alatt 1/1 hányadban BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATA cím. 1052
BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11. tulajdonában lévő ingatlan

lértélem

11/6 sorozám alatt - (A 71422/89 hrsz-ú ingatlan a T-82450 tsz-ú változási vázrajz alapján
megszüntetem (lásd kialakuló 71422/177-182 hrsz-ok és 72156 hrsz)) szöveges megjegyzést
feltüntettem.

A BUDAPEST IV. KER. belterület, 71422/90 helyrajzi szám alatt felvett
1/3. sorozám alatt 1/1 hányadban IV. KER. ÖNKORMÁNYZAT cím. 1041 BUDAPEST IV. KER. István
út 14. tulajdonában lévő ingatlan

lértélem

11/3 sorozám alatt - (A 71422/90 hrsz-ú ingatlan a T-82450 tsz-ú változási vázrajz alapján

Ingatlan-nyilvántartás Osztály
Budaörsi köz, Bushyák utca 15/2. Címjegyzék: Pf. 101. Telefon: (06 1) 422 4510 Fax: (06 1) 422 4511
E-mail: ingatlan.nyilvantalas@bfvk.hu vagy hivatalp.web@bfvk.hu

megszüntetem (lásd kialakuló 71422/177-182 hrsz-ok és 72156 hrsz)) szóveges megjegyzést feltüntettem.

A BUDAPEST IV.KER. belterület, 71422/91 helyrajzi szám alatt felvett

II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1062 BUDAPEST V KER Városház 9-11 tulajdonában lévő ingatlan

törlem

III/6. sorszám alatt: - (A 71422/91 hrsz-ú ingatlan a T-82450 tisz-ú változási vázrajz alapján megszüntetem (lásd kialakuló 71422/177-182 hrsz-ok és 72156 hrsz)) szóveges megjegyzést feltüntettem.

A BUDAPEST IV.KER. belterület, 71422/92 helyrajzi szám alatt felvett

II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban IV.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14. tulajdonában lévő ingatlan

törlem

III/7. sorszám alatt: - (A 71422/92 hrsz-ú ingatlan a T-82450 tisz-ú változási vázrajz alapján megszüntetem (lásd kialakuló 71422/177-182 hrsz-ok és 72156 hrsz)) szóveges megjegyzést feltüntettem.

A BUDAPEST IV.KER. belterület, 71422/177 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan

bejegyzem

Föld adatok:
szektor: Önkormányzatok, térszervekény 1838, terület: 9044 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

A részlet adatok:
művelési ág: kerti (közterület), minőség: 0, terület: 9044 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA cím: 1042 BUDAPEST IV KER István út 14. javára a tulajdonjogot telekalakítás jogcímen

bejegyzem.

III/1. sorszám alatt: Vezetékljog (72 m2 területre VMB-4/2010) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII KER Váci út - javára

visszajegyzem.

III/2. sorszám alatt: Vezetékljog (64 m2 területre VMB-29/2010) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII KER Váci út - javára

visszajegyzem.

III/3. sorszám alatt: Vezetékljog (3 m2 területre, TV9-F-3/2010) BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT cím: 1118 BUDAPEST XI KER Kalotaszeg utca 31. javára

visszajegyzem.

III/4. sorszám alatt: - (Kialakítva T-82450 tisz-ú változási vázrajz alapján) szóveges megjegyzést feltüntettem.

A BUDAPEST IV.KER. belterület, 71422/178 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan

bejegyzem

Föld adatok:
szektor: Önkormányzatok, térszervekény 1838, terület: 1816 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

Ábrázolat adatok:

művelési ág: kivett (közterület), minőség: 0, terület: 1816 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

II/1. sorozám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST
ÖNKORMÁNYZATA cím: 1042 BUDAPEST IV.KER. István út 14. javára a tulajdonjogot telekalakítás
jogcímen

bejegyzem.

III/1 sorozám alatt: - (Kialakítva T-82450 (tsz-ú változási vázrajz alapján) szöveges megjegyzéssel
feltüntettem.

A BUDAPEST IV.KER. belterület, 71422/179 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan
bejegyzem

Föld adatok:

szektor: Önkormányzatok, térképszám: 1838, terület: 7374 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

Ábrázolat adatok:

művelési ág: kivett (bedőltetlen terület), minőség: 0, terület: 7374 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

II/1. sorozám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST
ÖNKORMÁNYZATA cím: 1042 BUDAPEST IV.KER. István út 14. javára a tulajdonjogot telekalakítás
jogcímen

bejegyzem.

III/1 sorozám alatt: - (Kialakítva T-82450 (tsz-ú változási vázrajz alapján) szöveges megjegyzéssel
feltüntettem.

A BUDAPEST IV.KER. belterület, 71422/180 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan
bejegyzem

Föld adatok:

szektor: Önkormányzatok, térképszám: 1838, terület: 1 ha 8512 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

Ábrázolat adatok:

művelési ág: kivett (középiskola), minőség: 0, terület: 1 ha 8512 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

II/1. sorozám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1052
BUDAPEST V.KER. Városház 9-11. javára a tulajdonjogot telekalakítás jogcímen, - ingyenes
tulajdonjog átruházás jogcímen

bejegyzem.

III/1. sorozám alatt: Egyéb (A T-30343 (tsz. alapján áthozva az 1485.sz.tulajdoni lapról.)
szöveges megjegyzéssel

feltüntettem.

III/2. sorozám alatt: Vezetékjog (67 nm területre VMB-4/2010) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132
BUDAPEST XIII KER. Váci út - javára

viszajegyzem.

III/3. sorozám alatt: Vezetékjog (160 m2 területre TVB-F-3/010) BUDAPESTI
TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT cím: 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31. javára
viszajegyzem.

III/4. sorozám alatt: Vezetékjog (150 m2 területre, a VMB-289/2011) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím.

1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74. javára
visszajegyzem.

III/5. sorszám alatt: - (A 71422/81 hrsz-ú ingatlan a T-82450 tisz-ú változási vázrajz alapján megszüntetem (lásd kialakuló 71422/177-182 hrsz-ok és 72156 hrsz)) szóveges megjegyzést feltüntetem.

III/6. sorszám alatt: Elidegenítési tilalom 15 évig (5812/18512 tulajdoni hányadra vonatkozóan a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (5) bek. alapján) BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA cím: 1042 BUDAPEST IV.KER. István út 14. javára feljegyzem.

A BUDAPEST IV.KER. belterület, 71422/181 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan
bejegyzem

Föld adatok :

szektor: Önkormányzatok, térképszervény: 1838, terület: 2403 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

Alírszlet adatok :

művelési ág: kivett (beépítetlen terület), minőség: 0, terület: 2403 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

III/1. sorszám alatt: 249/2403 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA cím: 1042 BUDAPEST IV.KER. István út 14. javára a tulajdonjogot telekalakítás jogcímen

bejegyzem.

III/2. sorszám alatt: 2154/2403 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1052 BUDAPEST V KER. Városház utca 9-11. javára a tulajdonjogot telekalakítás jogcímen
bejegyzem.

III/1. sorszám alatt: - (Kialakuló T-82460 tisz-ú változási vázrajz alapján) szóveges megjegyzést feltüntetem.

III/2. sorszám alatt: Vezetékjog (82 m2 területre VMB-269/2011) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74. javára
visszajegyzem.

A BUDAPEST IV.KER. belterület, 71422/182 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan
bejegyzem

Föld adatok :

szektor: Önkormányzatok, térképszervény: 1838, terület: 1 ha 6120 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

Alírszlet adatok :

művelési ág: kivett (kiszorított), minőség: 0, terület: 1 ha 6120 nm, kat.jöv.: 0
átvezetem.

III/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA cím: 1042 BUDAPEST IV.KER. István út 14. javára a tulajdonjogot telekalakítás jogcímen, - ingyenes tulajdonjog átruházás jogcímen
bejegyzem.

III/1. sorszám alatt: Vezetékjog (672 m2 területre VMB-4/2010) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út - javára
visszajegyzem.

III/2. sorszám alatt: Vezetékjog (28 m2 területre VMB-4/2010) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132

BUDAPEST XIII.KER. Váci út - javára

viSSZajegyzem.

III/3. sorszám alatt Vezetékjog (812 m2 területre VMB-28/2010) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. javára

viSSZajegyzem.

III/4. sorszám alatt Vezetékjog (21 m2 területre VMB-28/2010) ELMŰ HÁLÓZATI KFT cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. javára

viSSZajegyzem.

III/5. sorszám alatt Vezetékjog (23 m2 területre, TVB-F-3/2010.) BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT. cím: 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31. javára

viSSZajegyzem.

III/6. sorszám alatt Vezetékjog (142 m2-re VMB-28/2011) ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. javára

viSSZajegyzem.

III/7. sorszám alatt - (A 71422/88 hrsz-ú ingatlan a T-82450 tisz-ú változási vázrajz alapján megszüntetem (lásd kialakuló 71422/177-182 hrsz-ok és 72156 hrsz)) szöveges megjegyzést

viSSZajegyzem.

III/8. sorszám alatt. Ebfődegenítési Életem 15 évig (18/1510 tulajdoni hányadra vonatkozóan a 2011. évi CXCVI. törvény 13 § (6) bekt. alapján) BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11. javára

bejegyzem.

A BUDAPEST IV.KER. bellerület, 72156 helyrekl. szám alatt felveti

II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban IV.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14. tulajdonában lévő ingatlanra

Föld adatok :

szektor: Önkormányzatok, térképészeti: 1838, terület: 3 ha 3666 nm, kat.jöv.: 0 átvzetem.

Föld adatok :

szektor: Önkormányzatok, térképészeti: 1838, terület: 3 ha 3297 nm, kat.jöv.: 0 megszüntetem.

Airészlet adatok :

művelési ág: kivet (közterület), minőség: 0, terület: 3 ha 3666 nm, kat.jöv.: 0 átvzetem.

Airészlet adatok :

művelési ág: kivet (közterület), minőség: 0, terület: 3 ha 3297 nm, kat.jöv.: 0 megszüntetem.

II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban bejegyzett

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA cím: 1042 BUDAPEST IV.KER. István út 14. tulajdonos tulajdoni hányadát

II/4. sorszám alatt telekalakítás jogcímen 33445/33666 tulajdoni hányadra módosítom.

II/5. sorszám alatt: 221/33666 hányadban BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11. javára a tulajdonjogo; telekalakítás jogcímen bejegyzem.

III/12. sorszám alatt - (A T-82450 tisz-ú változási vázrajz alapján az ingatlan területe 3 ha 3666 m-re változik) szöveges megjegyzést

felüntetem.

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához (1051 Budapest, Sas utca 19.) címzett, de Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatalához (1148 Budapest, Boermyák tér 5.) benyújtandó fellebbezésnek van helye. A fellebbezésért 10 000 Forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A befizetést közzé kell tenni, csak akkor, ha a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala 10023002-09301208-00000000 számszámára történő átutalással lehet teljesíteni.

INDOKOLÁS

Szerződés felek képviselőjében Dr. Kató Balázs ügyvéd 2016. július 06-án a fenti ingatlanokra vonatkozóan ingatlanok halálrendezése, tulajdonjog bejegyzése és elidegenítési tilalom feljegyzése iránt kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz. Kérelméhez csatolta a T-82450 Iksz-ó jogerős változási vázrajzot, a Földmérési és Földügyi Osztály Budapeston, 2015. szeptember 28-án kelte 8000519/2015 számú jogerős halálvezetét, a Budapest, 2016. június 28-án kelte ingatlanok telekalakulásáról és ingyenes tulajdonjog átruházásáról szóló megállapodást a FÖTÁV Budapest Távföldmérési Zrt. Budapest, 2015. március 18-án kelte 3497-2/2015 számú hozzájáruló nyilatkozatát, az ELMU Hálózati Kft. Budapest, 2015. március 18-án kelte HDO422/2015 számú hozzájáruló nyilatkozatát, a Budapesti Közlekedési Központ Budapest, 2015. április 23-án kelte nyilatkozatát, a Bp. Főv. IV. ker. Önkormányzat Polg. Hív. Városüzemeltetési Foc. Budapest, 2016. július 04-én kelte nyilatkozatát. Hivatalunk a 97522/1/2015 számú végzésével a kérelmet az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés d) pontja alapján függőben tartotta.

A benyújtott okiratok alapján a rendelkezés szerinti feltételek szerint járunk el. Kérelmező a 678 000,- Ft. azaz 39.800,- forint eljárás igazgatási szolgáltatási díjjal megfizette.

Tájékoztatom, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 25/A. § (3) bekezdés szerint az ingatlan(ok) címadata címkézésre alaktól, az a Központi Címregiszterből történő adatátvitellel, majd az ingatlan-nyilvántartás részévé a tulajdoni lap I. részén a címadatátvitelt követően jelenik meg. A címadatátvitelt megelőző címkézési eljárást a jegyző folytatja le. A bejegyző határozatommal egyidejűleg megkeresem az ingatlan fekvése szerinti illetékes törvényes kerületi önkormányzat jegyzőjét, mint címkézésre jogosult szervezet a címkézési eljárás elvégzésére, a címadatátvitelt érdekében.

Határozatom az 1997. évi CXLI. tv. 8. § (1) bekezdésében, a 26. § (1) és (5) bekezdésében, a 28. § (1) bekezdésében, 29. § -ában; a 32. § (1) és (3) bekezdésében, a 37. § (1) - (2) bekezdésében; és a 49. § (1) bekezdésében; a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 65. § (1)-(2) bekezdésében; a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (5) bekezdésében; és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:167 § -ában foglaltakon alapul.

Az ügyintézési határidőbe nem számít bele a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. (Kai) 33. § (3) bekezdésében meghatározott eljárás csatlakozás időtartama.

A fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Kai) 98. § (1) bekezdése, valamint a földhivatalok, valamint a földmérési és távföldmérési intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII.31.) Kormányrendelet 15. § (1) bekezdése biztosítja. Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala hatáskörét a földhivatalok, valamint a földmérési és távföldmérési intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII.31.) Kormányrendelet 4. § (1) bekezdése és 9. § (1) bekezdése, míg illetékességét 3. § (2) bekezdése és az 1. melléklet állapítja meg. A fellebbezésért díj mértékét az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) 32/A. § (5) bekezdése állapítja meg.

Dr. Molnár Csaba József hivatalvezető megbízásából

Budapest, 2018. október 05

Kun Gyuláné Kötenácsos
(Tel.: 422-4510/727)

p.h.



Közre:

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Mertzeri Adó- és Vámszolgálat | BUDAPEST XIV. KER. VÁD 01 43C-0 |
| 2 | Dr. Kellő Beáta Árpád | BUDAPEST IV. KER. Árpád utca 48-50. 1/3 |
| 3 | ELMŰ HÁLÓZATI KFT. | BUDAPEST XII. KER. VÁD 01 72-74. |
| 4 | BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA | BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11 |
| 5 | BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA | BUDAPEST IV. KER. István út 14 |
| 6 | BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT. | BUDAPEST XI. KER. Károlyi utca 21. |
| 7 | ELMŰ HÁLÓZATI KFT. | BUDAPEST XIII. KER. VÁD 01 72-74. |
| 8 | FÖLDMÉRÉSI OSZTÁLY | HELYBEN |
| 9 | Íráskész | Helyben |



1 / 1


NCR adatlap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala

Határozatszám: 97322/2/2016

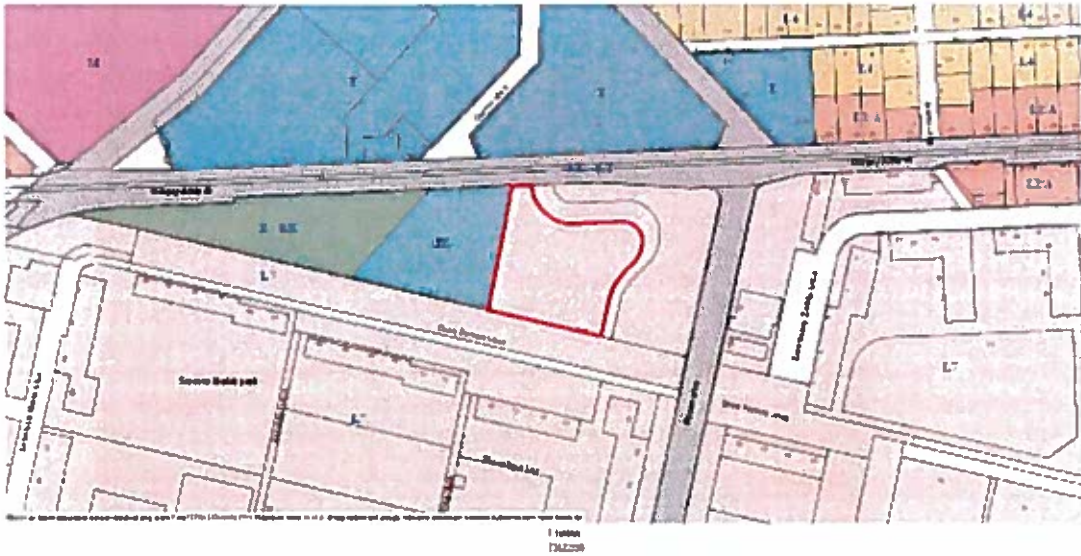
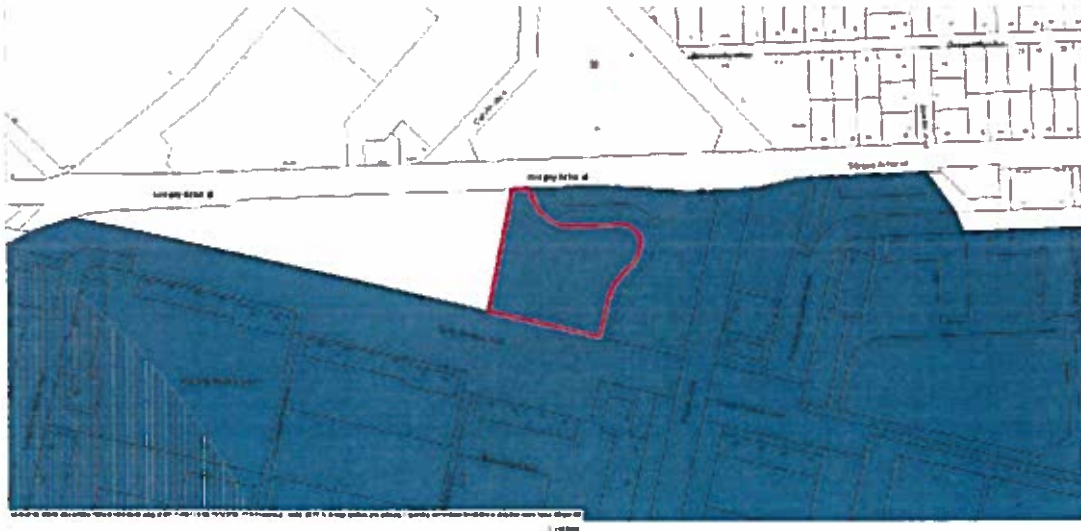
Legeztetés	Státusz	Asszejtő	Eszakiút (T, D)	
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/88	Törölt	01020125233335	653667	246754
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/88	Törölt	01020125233336	653669	246729
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/90	Törölt	01020125233337	653691	246768
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/91	Törölt	01020125233338	653627	246733
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/92	Törölt	01020125233339	653737	246631
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/177	Új	01020201440270	653638	246764
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/178	Új	01020201440290	653692	246731
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/179	Új	01020201440291	653743	246712
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/180	Új	01020201440310	653612	246681
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/182	Új	01020201440331	653737	246681
BUDAPEST IV. KER. b. 72186	Módosított	01020125233360	653745	246696
BUDAPEST IV. KER. b. 71422/181	Új	01020201440330	653627	246775

Budapest, 2016.10.03.


 János Gyuláné
 főosztályvezető

Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest, XIV. kerület, Béthy László tér 5. Levelezési cím: 1099 Budapest, IV. ker. 103. telefonos (06 36) 422 6513 faxos (06 36) 422 6511
 E-mail: ingatlan.nyilvantalartasi@bfvk.gov.hu honlap: www.bfvk.hu/14

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás**FSZKT övezeti besorolás:****FSZKT védelmek és korlátozások:****FSZKT légi fotó:**

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy

¹⁵ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹⁶ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,25¹⁷ közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

Számítások

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, szinterületi mutató alapján				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Budapest IV. kerület 71422/181 hrsz.	Bp. IV. Csányi László utca 4-6.	Bp. IV. Főt út 53.	Bp. IV. Árpád út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016 + november	2016 + december	2016 + december
Adat forrása		www.ingatlan.com 22564053	www.ingatlan.com 21942511	www.ingatlan.com 22792595
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		120 000 000 Ft	23 625 000 Ft	181 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke - 10%	120 000 000 Ft	23 625 000 Ft	162 900 000 Ft
Telek alapterület (m ²)	2403 m ²	1908 m ²	416 m ²	2000 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		62 893 Ft	56 791 Ft	81 450 Ft
Övezeti besorolás	L7-IV-IV/2	VK-IV-3	L2/A-IV-2	VK
Szinter mutató (m ² /m ²)	1,00	3,50	2,00	3,50
Béépíthető alapterület (m ²)	2403	6678	832	7000
Szöveges leírás	közmű az utcában	Újpesti Önkormányzat pályázati kérésére alapján	tulajdonos akú nélkül árulja ezért nem csökkentették az árat	két utcára nyílik, három hrsz.-ű egybefüggő telek
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Közlekedés	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Méret (m ²)	2403 m ²	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		15%	-15%	15%
Közmű-ellátottság	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épületek/építési engedély miatt	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		15%	-10%	5%
Korrigált fajlagos m ² ár (Ft)	69 654 Ft	72 327 Ft	51 112 Ft	85 523 Ft
Korrigált fajlagos szinterület mutató ár (Ft)	23 552 Ft	20 665 Ft	25 556 Ft	24 435 Ft
Korrigált ár (Ft)	56 595 263	fajlagos szinterületi mutató ár * szinterület * telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	56 600 000 Ft			

Képek



NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest IV., belterület 71422/181 hrsz. alatti

a Budapest Főváros Önkormányzata 2154/2403, Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata 249/2403 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbécslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. december 16.-án érvényes árszinten:

A teljes ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **56 600 000 Ft + áfa**
azaz: **ötvenhatmillió-hatszázézer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve
(a telek alapterületre vetítve): **23 555 Ft/m² + áfa**
azaz **huszonháromezer-ötszázötvenöt forint/m² + áfa**

A Fővárosi Önkormányzat tulajdoni aránya szerinti ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve: **50 735 000 Ft + áfa**
azaz: **ötvenmillió-hétszázharmincötezer forint + áfa**

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat tulajdoni aránya szerinti ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve: **5 865 000 Ft/m² + áfa**
azaz **ötmillió-nyolcszázhatvanötezer forint + áfa**

összegeben.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2016. december 16.

Horváth György
okl. magasépítő üzemmemők
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996